PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : troisième trimestre de 2010

Prévisions sur les mises en chantier

Figure 1

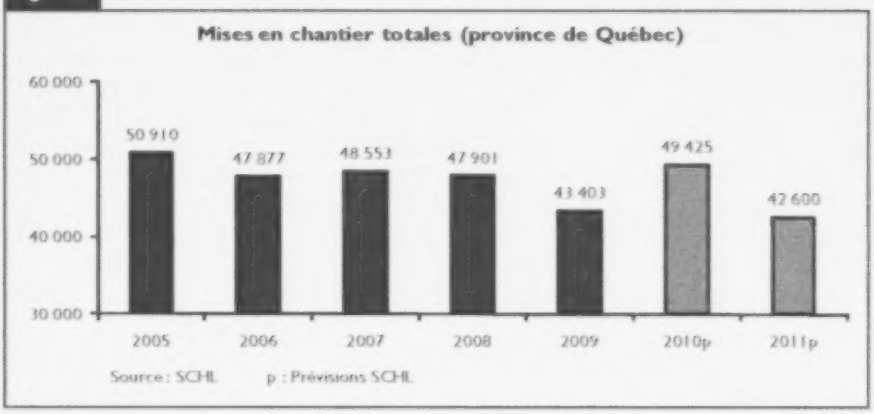
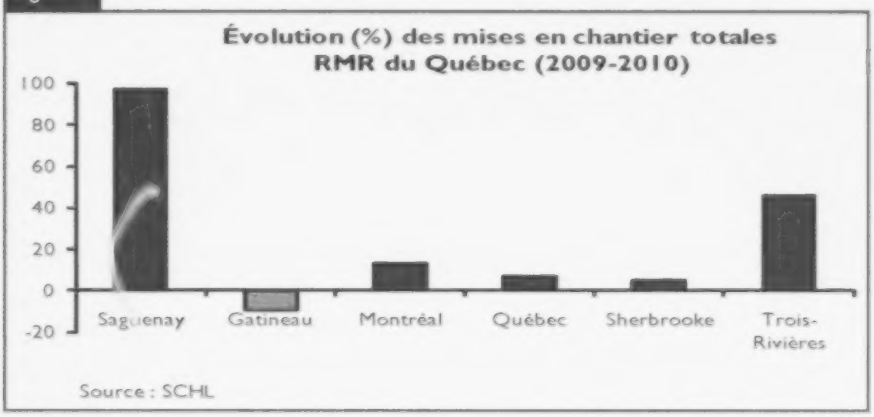


Figure 2



Aperçu[1]

La reprise économique, les conditions d'emprunt favorables et l'important afflux migratoire stimuleront le marché de l'habitation du Québec cette année.

Depuis le deuxième semestre de 2009, l'amélioration de la conjoncture économique mondiale et nationale a fait sentir ses effets sur tous les secteurs de l'économie québécoise. En plus des fonds publics consacrés à des travaux d'infrastructure, les dépenses des ménages et les investissements du secteur privé ont recommencé à croître, tandis que les exportations ont bien réagi à la hausse de la demande mondiale. En conséquence, l'économie de la province devrait croître de 3,1 % en 2010 et de 2,6 % en 2011.

Divers facteurs démographiques viendront soutenir le marché de l'habitation au Québec dans les prochaines années. La hausse du solde migratoire continuera d'avoir une incidence favorable sur les marchés des logements locatifs et de la revente. En outre, le vieillissement de la population et la récente remontée du

[1] Les prévisions ont été établies dans un contexte d'incertitude. Bien que la présente publication donne des prévisions ponctuelles, la SCHL fournit également des fourchettes de prévisions et explique les risques là où il y a lieu de le faire. Ces prévisions sont fondées sur l'information disponible en date du 30 juillet 2010.

taux de natalité inciteront sans doute des ménages à revoir leurs besoins de logement.

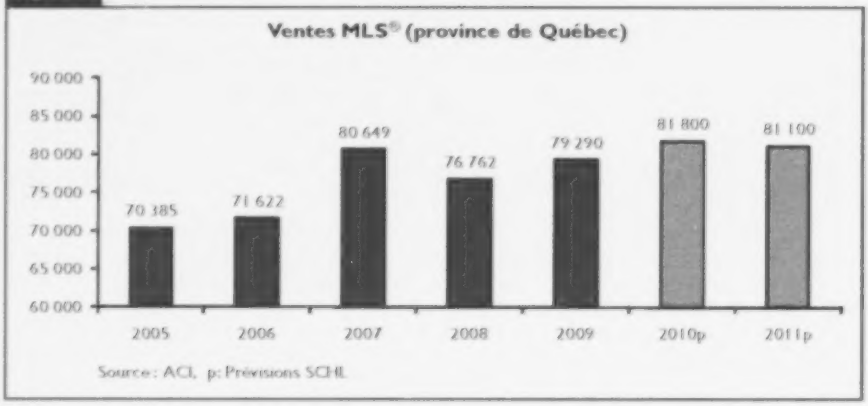
En détail

Mises en chantier, logements individuels : Ces derniers temps, le segment des logements individuels a largement profité de l'amélioration de la conjoncture économique et financière, de même que de la diminution de l'offre sur le marché de la revente. Toutefois, la détente du marché de la revente et la tendance des acheteurs à rechercher des logements plus abordables allégeront les pressions qui s'exerçaient sur les constructeurs. Il devrait se commencer environ 19 525 maisons individuelles en 2010 et 17 800 autres en 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : Deux facteurs pèseront sur les mises en chantier de logements collectifs en 2011 : l'actuelle abondance de l'offre, qui demeurera relativement intacte, et la croissance ralentie de la population d'aînés de 75 ans et plus, qui réduira la demande de résidences pour personnes âgées. Néanmoins, compte tenu de la vigueur de l'activité en début d'année, le nombre de mises en chantier de logements collectifs dépassera les 29 000 en 2010, avant de descendre à moins de 25 000 en 2011.

Reventes : Après une remarquable reprise en 2009, laquelle s'est poursuivie durant le premier trimestre de 2010, le nombre de ventes MLS® va se modérer d'ici la fin de l'année. Une fois de plus, les ventes de copropriétés existantes (maisons en rangée ou appartements) seront une composante importante de l'activité sur le marché de la revente. Le nombre de transactions enregistrées au MLS® atteindra 81 800 cette année et se situera à environ 81 100 en 2011.

Figure 3



Prix : Associé au gonflement de l'offre, le repli de la demande de logements existants atténuera les pressions à la hausse qui s'exerceront sur les prix ces deux prochaines années. Un retour à un marché plus équilibré modérera la progression des prix de revente en 2010 et en 2011 : les prix s'établiront en moyenne à 238 900 $ cette année, puis ils devraient croître l'an prochain à un rythme qui correspond davantage à l'inflation et se fixer à environ 242 000 $.

Les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,4 et 4,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,0 et 6,5 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 4,5 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,0 à 7,5 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Taux hypothécaires

1 an	T2 2010	3,70
	Changement de 2009 T2	-0,15
	2010 (P)	4,11
	2011 (P)	5,54
5 ans	T2 2010	6,04
	Changement de 2009 T2	0,59
	2010 (P)	6,18
	2011 (P)	7,08

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)
Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 1er trimestre de 2010

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)
Gatineau	T2 2010	1.1	6.5	867.14	T2 2010	948	337	611	1,425	221,889
	T2 2009	-5.0	5.5	871.29	T2 2009	823	282	541	1,439	208,616
	variation[1]	6.1	1.0	-0.5%	variation	15.2	19.5	12.9	-1.0	6.4
Montréal	T2 2010	3.9	8.5	756.23	T2 2010	6,285	1,934	4,351	13,238	299,390
	T2 2009	-0.4	9.5	751.86	T2 2009	4,868	1,529	3,339	13,728	272,135
	variation[1]	4.3	-1.0	0.6%	variation	29.1	26.5	30.3	-3.6	10.0
Québec	T2 2010	1.0	5.6	776.80	T2 2010	2,050	708	1,342	1,977	235,744
	T2 2009	0.7	4.8	730.06	T2 2009	1,662	614	1,048	2,356	212,114
	variation[1]	0.3	0.8	6.4%	variation	23.3	15.3	28.1	-16.1	11.1
Saguenay	T2 2010	1.9	8.1	724.60	T2 2010	302	167	135	404	168,823
	T2 2009	0.7	9.4	722.00	T2 2009	157	107	50	530	155,668
	variation[1]	1.2	-1.3	0.4%	variation	92.4	56.1	170.0	-23.8	8.5
Sherbrooke	T2 2010	2.9	8.0	720.04	T2 2010	641	218	423	471	213,890
	T2 2009	-0.4	8.8	712.98	T2 2009	490	254	236	535	195,097
	variation[1]	3.3	-0.8	1.0%	variation	30.8	-14.2	79.2	-12.0	9.6
Trois-Rivières	T2 2010	-0.2	8.3	721.83	T2 2010	416	140	276	271	150,013
	T2 2009	-6.7	8.3	697.84	T2 2009	323	132	191	323	143,503
	variation[1]	6.6	0.0	3.4%	variation	28.8	6.1	44.5	-16.1	4.5
Québec	juin 10	2.3	7.8	742.31	T2 2010	15,922	6,765	9,157	24,304	$250,147
	juin 09	-0.7	8.7	730.02	T2 2009	11,599	5,359	6,240	25,338	228,897
	variation[1]	3.0	-0.9	1.7%	variation	37.3	26.2	46.7	-4.1	9.3
Canada	juin 10	2.2	7.9	814.97	T2 2010	55,287	28,958	26,329	143,140	$344,952
	juin 09	-1.9	8.6	799.01	T2 2009	35,798	19,029	16,769	147,291	318,675
	variation[1]	4.1	-0.7	2.0%	variation	54.4	52.2	57.0	-2.8	8.2

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI, FCIQ par Centris®
DD : données désaisonnalisées

Perspectives du marché de l'habitation, Québec (nombre et variation annuelle en pourcentage)											
	2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)	2010T1	2010T2	2010T3 (P)	2010T4 (P)
Logements mis en chantier											
Log. individuels	23,930	21,917	22,177	19,778	17,535	19,525	17,800	20,100	19,900	19,500	18,500
%	-17.1	-8.4	1.2	-10.8	-11.3	11.3	-8.8	-2.0	-1.0	-2.0	-5.1
Log. collectifs	26,980	25,960	26,376	28,123	25,868	29,900	24,800	32,400	35,000	28,000	24,500
%	-8.8	-3.8	1.6	6.6	-8.0	15.6	-17.1	23.2	8.0	-20.0	-12.5
Tous	50,910	47,877	48,553	47,901	43,403	49,425	42,600	52,500	54,900	47,500	43,000
%	-12.9	-6.0	1.4	-1.3	-9.4	13.9	-13.8	12.2	4.6	-13.5	-9.5
Marché de la revente											
Ventes MLS®	70,385	71,622	80,649	76,762	79,290	81,800	81,100	91,704	78,432	78,000	79,000
%	3.1	1.8	12.6	-4.8	3.3	3.2	-0.9	2.8	-14.5	-0.6	1.3
Prix MLS® moyen	184,492	195,171	207,530	215,307	225,412	238,900	242,000	238,072	239,766	238,500	239,500
%	7.4	5.8	6.3	3.7	4.7	6.0	1.3	0.9	0.7	-0.5	0.4

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (MLS®)

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2010			2011		
	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Québec						
Total des mises en chantier	49,425	52,700	45,800	42,600	50,800	35,200
Logements collectifs	29,900	31,300	28,000	24,800	28,800	21,200
Logements individuels	19,525	21,400	17,800	17,800	22,000	14,000
Ventes MLS®	81,800	84,000	79,500	81,100	87,000	75,700
Prix MLS® moyen ($)	238,900	243,000	235,000	242,000	253,000	231,200
Canada						
Total des mises en chantier	184,900	198,400	170,200	176,900	210,500	146,900
Logements collectifs	91,300	95,800	85,000	90,500	105,000	77,900
Logements individuels	93,600	102,600	85,200	86,400	105,500	69,000
Ventes MLS®	463,800	485,700	450,000	456,000	490,700	425,000
Prix MLS® moyen ($)	338,900	345,500	331,000	342,200	357,000	327,800

Source : SCHL

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2009	2010(P)*	% variation (2009/2010)	2011(P)*	% variation (2010/2011)	Cumul annuel 2010	Cumul annuel 2009	% variation (2009/2010)
Gatineau	Log. individuels	1,056	950	-10.0	850	-10.5	450	469	-4.1
	Log. collectifs	2,060	1,900	-7.8	1,750	-7.9	869	972	-10.6
	Tous	3,116	2,850	-8.5	2,600	-8.8	1,319	1,441	-8.5
Montréal	Log. individuels	5,446	6,100	12.0	5,700	-6.6	3,254	2,325	40.0
	Log. collectifs	13,805	15,700	13.7	14,000	-10.8	7,938	6,296	26.1
	Tous	19,251	21,800	13.2	19,700	-9.6	11,192	8,621	29.8
Québec	Log. individuels	1,746	1,800	3.1	1,600	-11.1	1,034	845	22.4
	Log. collectifs	3,767	4,100	8.8	4,000	-2.4	2,141	1,308	63.7
	Tous	5,513	5,900	7.0	5,600	-5.1	3,175	2,153	47.5
Saguenay	Log. individuels	337	390	15.7	350	-10.3	190	121	57.0
	Log. collectifs	247	760	207.7	300	-60.5	168	68	147.1
	Tous	584	1,150	96.9	650	-43.5	358	189	89.4
Sherbrooke	Log. individuels	668	660	-1.2	630	-4.5	306	367	-16.6
	Log. collectifs	912	1,000	9.6	900	-10.0	669	382	75.1
	Tous	1,580	1,660	5.1	1,530	-7.8	975	749	30.2
Trois-Rivières	Log. individuels	375	375	0.0	360	-4.0	181	156	16.0
	Log. collectifs	652	1,125	72.5	500	-55.6	698	241	189.6
	Tous	1,027	1,500	46.1	860	-42.7	879	397	121.4

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

P : Prévisions de la SCHL

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2009	2010(P)*	% variation (2009/2010)	2011(P)*	% variation (2010/2011)	Cumul annuel 2010	Cumul annuel 2009	% variation (/)
Gatineau	Ventes[1] MLS®	4,335	4,400	1.5	4,250	-3.4	1,425	1,439	1.0
	Prix MLS® moyen[1]	206,005	215,300	4.5	220,500	2.4	221,889	208,616	-6.0
Montréal	Ventes[1] MLS®	41,802	43,300	3.6	42,500	-1.8	13,238	13,728	3.7
	Prix MLS® moyen[1]	274,842	292,700	6.5	298,800	2.1	299,390	272,135	-9.1
Québec	Ventes[1] MLS®	7,969	7,400	-7.1	7,800	5.4	1,977	2,356	19.2
	Prix MLS® moyen[1]	212,198	232,000	9.3	248,000	6.9	235,744	212,114	-10.0
Saguenay	Ventes[1] MLS®	1,472	1,400	-4.9	1,450	3.6	404	530	31.2
	Prix MLS® moyen[1]	151,911	163,000	7.3	170,000	4.3	168,823	155,668	-7.8
Sherbrooke	Ventes[1] MLS®	1,803	1,810	0.4	1,820	0.6	471	535	13.6
	Prix MLS® moyen[1]	193,245	203,000	5.0	207,000	2.0	213,890	195,097	-8.8
Trois-Rivières	Ventes[1] MLS®	1,036	960	-7.3	930	-3.1	271	323	19.2
	Prix MLS® moyen[1]	142,048	148,500	4.5	154,000	3.7	150,013	143,503	-4.3

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Sources : SCHL, ACI, FCIQ par Centris®, prévisions de la SCHL (2010-2011)

[1] Source pour la province de Québec: Association canadienne de l'immeuble (ACI), données historiques et prévisions basées sur les données disponibles jusqu'au 23 avril 2010.
Source pour les RMR : FCIQ par Centris®
P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	Oct. 2009	Oct. 2010(P)	Oct. 2009	Oct. 2010(P)
Gatineau	2.2	2.6	690	705
Montréal	2.5	2.5	669	678
Québec	0.6	0.6	676	700
Saguenay	1.5	2.0	518	535
Sherbrooke	3.9	4.8	553	560
Trois-Rivières	2.7	2.7	520	530
Canada	3.0	2.8	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

L'abordabilité – c'est important!

Vous êtes à la recherche d'idées dans le domaine du logement abordable? Ces témoignages démontrent l'impact positif des solutions de logement abordable sur la vie des Canadiens. Peut-être vous donneront-ils envie de participer à un projet de logement abordable dans votre collectivité!

64661_2010_Q03